



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 24 stycznia 2014 r.

Poz. 275

UCHWAŁA NR XXXII/205/2013 RADY GMINY TCZEW

z dnia 5 grudnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Zajączkowo i fragmentu wsi Tczewskie Łąki oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi Zajączkowo uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/578/06 Rady Gminy Tczew z dnia 22 marca 2006r., gmina Tczew

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. 2012r., poz.647, 951, 1445 ; z 2013r., poz. 21 i 45)

**Rada Gminy Tczew
uchwala co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi Zajączkowo i wsi Tczewskie Łąki oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi Zajączkowo uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/578/06 Rady Gminy Tczew z dnia 22 marca 2006r., gmina Tczew.

§ 2. Plan miejscowy dla obszaru na terenie wsi Zajączkowo i Tczewskie Łąki oraz zmiana planu dla obszaru na terenie wsi Zajączkowo obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmujące ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń.

2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:

- 1) części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale II niniejszej uchwały – Ustalenia ogólne;
- 2) części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale III niniejszej uchwały – Ustalenia szczegółowe;
- 3) części graficznej w formie rysunków planu stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:
 - a) Rysunek planu w skali 1:1000 – rys. Nr 1 arkusz 1,
 - b) Rysunek planu w skali 1:1000 – rys. Nr 1 arkusz 2,
 - c) Rysunek planu w skali 1:1000 – rys. Nr 1 arkusz 3;

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią integralną część planu w zakresie określonym jako ustalenia planu. Pozostałe oznaczenia tj. informacje i zalecenia mają charakter informacyjny, nieobowiązujący.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 4. Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

- 1) Strefa funkcyjna – fragment obszaru objętego granicami opracowania planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym;
- 2) Karta terenu – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla jednej lub kilku stref funkcyjnych;
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna – część terenu działki lub strefy określona w %, pokryta roślinnością lub wodami powierzchniowymi;
- 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to nieprzekraczalna linia lokalizacji ścian zewnętrznych budynków oznaczona graficznie na rysunku planu. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części budynku, takich jak: schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, tarasy naziemne (niepodpiwniczone), zadaszenia nad wejściem oraz balkony i wykusze wystające na max. 1,5m i o szerokości maks. 30% szerokości frontu budynku;
- 5) Dachy dwuspadowe - dachy o dwóch symetrycznych połaciach i tych samych spadkach, stanowiących pokrycie głównych brył budynku, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.);
- 6) Zapewnienie parkingów – w granicach działki lub terenu należy zapewnić minimalną ilość miejsc parkingowych w liczbie określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 7) Infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć infrastrukturę publiczną i niepubliczną z zakresu infrastruktury technicznej liniowej oraz budowli inżynierskich, drogowych, hydrotechnicznych (place, parkingi, przepusty itp.);
- 8) Infrastruktura techniczna liniowa – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną publiczną i niepubliczną, której charakterystycznym parametrem jest długość (drogi, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, chodniki, ścieżki rowerowe sieci itp.).

§ 5. 1. Ustala się podział terenu objętego granicami planu na poszczególne strefy funkcyjne oddzielone liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu.

2. Strefy funkcyjne oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, określającym w kolejności:

- 1) Tereny komunikacji:
 - a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu poprzedza cyfra 0 (bez kropki),
 - b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających klasyfikację terenu komunikacji.
- 2) Pozostałe tereny funkcyjne:
 - a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających rodzaj funkcji terenu.

3. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dla funkcji projektowanych w planie.

Funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

- 1) P,U,KS,KK - Tereny zabudowy produkcyjnej, usług, rzemiosła, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i kolejowej z dopuszczeniem budowy bocznicy kolejowej:
 - a) Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja zabudowy produkcyjnej (wszelkie rodzaje poza wykluczonymi wymienionymi w ustaleniach szczegółowych),

- lokalizacja składów, magazynów,
- lokalizacja rzemiosła,
- lokalizacja zabudowy usługowej (handel, gastronomia, zajazdy, itp.),
- lokalizacja zabudowy obsługi komunikacji samochodowej (stacje benzynowe, stacje obsługi pojazdów itp.),
- lokalizacja bocznicy kolejowej, stacji rozrządowej, itp.

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów i urządzeń technologicznych związanych z funkcją wiodącą,
- lokalizacja infrastruktury technicznej
- lokalizacja obiektów małej architektury, wiat, altan itp. i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu,
- lokalizacja garaży, budynków gospodarczych, wiat itp.,
- lokalizacja obiektów służących reklamie,
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej, związanej z prowadzoną działalnością – max. 1 lokal lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla właścicieli lub zarządców nieruchomości.

c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd o mocy powyżej 100 kW, poza wiatrakami na potrzeby właścicieli lub zarządców użytkowanych nieruchomości.

2) P,U,ZZ - Tereny zabudowy produkcyjnej, usług, rzemiosła w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:

a) Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy produkcyjnej (wszelkie rodzaje poza wykluczonymi wymienionymi w ustaleniach szczegółowych),
- lokalizacja rzemiosła,
- lokalizacja zabudowy usługowej (handel, gastronomia, zajazdy, itp.),
- lokalizacja zabudowy usługowej o charakterze obsługi komunikacji samochodowej z zakresu stacji obsługi pojazdów.

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów i urządzeń technologicznych związanych z funkcją wiodącą,
- lokalizacja infrastruktury technicznej,
- lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu,
- lokalizacja garaży, budynków gospodarczych, wiat itp.,
- lokalizacja obiektów służących reklamie.

c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd o mocy powyżej 100 kW, poza wiatrakami na potrzeby właścicieli lub zarządców użytkowanych nieruchomości,
- lokalizacja stacji benzynowych.

3) RM - Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych:

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy zagrodowej związanej z działalnością rolniczą: mieszkaniową i gospodarczą w rozumieniu ustawy o ustroju rolnym,

- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną indywidualną
 - lokalizacja usług agroturystycznych,
 - lokalizacja infrastruktury technicznej,
 - lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.,
 - lokalizacja obiektów małej architektury, wiat, altan itp. i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu.
- c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd.
- 4) MN_{R,P}– Tereny zabudowy produkcyjnej i istniejącej zabudowy zagrodowej:
- a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja zabudowy produkcyjno-usługowej,
 - lokalizacja istniejącej zabudowy zagrodowej związanej z działalnością rolniczą: mieszkaniową, gospodarczą i hodowlaną w rozumieniu ustawy o ustroju rolnym.
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja infrastruktury technicznej,
 - lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu,
 - lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.
- c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd.
- 5) MN,ZZ – Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:
- a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - istniejąca zabudowa zagrodowa związana z działalnością rolniczą: mieszkaniową i gospodarczą w rozumieniu ustawy o ustroju rolnym.
- b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja infrastruktury technicznej,
 - lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu,
 - lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.
- c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd,
 - lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej.
- 6) MN,MW,ZZ – Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:
- a) Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- b) Towarzyszące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja infrastruktury technicznej,

- lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu,
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.

c) Wykluczone funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd,
- lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej.

7) R - Tereny rolnicze:

a) Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- uprawy rolne i ogrodnictwo,
- ochrona istniejących naturalnych i półnaturalnych ekosystemów przyrodniczych (torfowisk, muraw, linii brzegowych wód, rowów melioracyjnych, zadrzewień śródpolnych, oczek i zbiorników wodnych itp.).

b) Towarzyszące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja infrastruktury technicznej,
- lokalizacja rowów i urządzeń melioracyjnych,
- przebudowa systemu drenarskiego z zapewnieniem niezakłóconego przepływu.

c) Wykluczone funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja ogrodów działkowych,
- likwidacja istniejących ekosystemów przyrodniczych (torfowisk, muraw, linii brzegowych wód, rowów melioracyjnych, zadrzewień śródpolnych, oczek i zbiorników wodnych itp.).

8) R, WS, ZZ - Tereny rolnicze, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

a) Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- uprawy rolne i ogrodnictwo,
- ochrona istniejących naturalnych i półnaturalnych ekosystemów przyrodniczych (torfowisk, muraw, linii brzegowych wód, rowów melioracyjnych, zadrzewień śródpolnych, oczek i zbiorników wodnych itp.).

b) Towarzyszące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja infrastruktury technicznej,
- lokalizacja rowów i urządzeń melioracyjnych,
- przebudowa systemu drenarskiego z zapewnieniem niezakłóconego przepływu.

c) Wykluczone funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja ogrodów działkowych,
- likwidacja istniejących ekosystemów przyrodniczych (torfowisk, muraw, linii brzegowych wód, rowów melioracyjnych, zadrzewień śródpolnych, oczek i zbiorników wodnych itp.).

9) ZL - Tereny leśne:

a) Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- tereny leśne.

b) Towarzyszące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- zalesienia,
- lokalizacja infrastruktury technicznej,
- lokalizacja obiektów związanych z gospodarką leśną (paśniki, wieże obserwacyjne itp.).

c) Wykluczone funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- likwidacja rowów i urządzeń melioracyjnych.

10) Tereny komunikacji: KDLW – tereny dróg wewnętrznych klasy lokalnej, KDD,ZZ – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, KDW – tereny dróg wewnętrznych klasy dojazdowej.

§ 6. 1. Ustalenia planu odnoszą się do nowych podziałów geodezyjnych, do inwestycji noworealizowanych, do zmian wprowadzanych drogą rozbudów i przebudów oraz do zmian przeznaczenia terenów i obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny, poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne.

3. Obiekty o gabarytach oraz tereny o funkcji i zagospodarowaniu niezgodnych z ustaleniami planu dopuszcza się pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym z dopuszczeniem remontów, przebudowy i rozbudowy.

4. Tereny o funkcji rolnej przeznaczone w planie na cele nierolne pozostają w użytkowaniu dotychczasowym do czasu podjęcia decyzji o zmianie ich przeznaczenia przez właścicieli lub zarządców.

5. Wydzielone geodezyjnie drogi w strefach funkcyjnych należy zachować jeżeli pełnią dojazd do nieruchomości. Dopuszcza się likwidację tych dróg pod warunkiem zapewnienia przez inwestora dojazdu do tych nieruchomości w inny sposób (np. poprzez wydzielenie nowej drogi dojazdowej wewnętrznej, zapewnienie służebności przejazdu itp.).

6. Wszelkie obiekty o wysokości większej lub równej 50m n.p.t. podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SZ RP.

7. Istniejące zjazdy z drogi krajowej mogą obsługiwać obecne zagospodarowanie terenu.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 7. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało wyodrębnionych 20 stref funkcyjnych, ujętych w 13 kartach terenu.

1.	KARTA TERENU Nr 1 Wieś Zajęczkowo 1/ 1412/01/12/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU P,U,KS,KK Tereny zabudowy produkcyjnej, usług, rzemiosła, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i kolejowej z dopuszczeniem budowy bocznic kolejowej.
3.	Nr STREFY 1. P,U,KS,KK POWIERZCHNIA ok.82,05 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Teren jest niezabudowany, korzystnie zlokalizowany pod względem możliwości powiązań komunikacyjnych z tranzytowymi szlakami kolejowym i drogowym.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia), cieki wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz systemy drenarskie: 5.1.1 Istniejącą zieleń wysoką należy zachować. Ochronie podlega starodrzew komponowany wzdłuż dróg. Wycinka drzew może nastąpić jedynie pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi. 5.1.2 Wszelkie cieki wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i zapewnieniu nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się likwidację lub skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód i pod warunkiem uzyskania wymaganych opinii, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji. 5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.4 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.

	5.2 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 7%, w tym minimum 4% zieleni wysokiej. 5.3 Wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko takich jak: - składowanie i przerób odpadów w tym niebezpiecznych (nie dotyczy ładunków skonteneryzowanych)- składowanie i przerób materiałów sypkich i wybuchowych (nie dotyczy instalacji grzewczych dla potrzeb właściciela terenu i ładunków skonteneryzowanych). 5.4 W obszarze strefy wprowadzić pas zieleni wysokiej krajobrazowo-izolacyjnej o szer. min.12m oznaczonej graficznie na rysunku planu. 5.5 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 6.1 W obszarze znajdują się strefy ochrony archeologicznej, które podlegają ochronie, oznaczone graficznie na rysunku planu symbolami: IV. Ślad osadnictwa – epoka brązu V. Osada otwarta – epoka brązu VI. Osada otwarta – młodsza epoka kamienia VII. Osada otwarta – młodsza epoka kamienia Wszelkie działania inwestycyjne projektowane w obrębie stref ochrony archeologicznej wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. 6.2 Część obszaru położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego w Zajączkowie wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonej graficznie na rysunku planu, gdzie obowiązują ograniczenia gabarytu nowej zabudowy, określone szczegółowo w pkt. 8.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Wysokość zabudowy: W strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego w Zajączkowie oraz w strefie ograniczenia gabarytów wysokości, oznaczonych graficznie na rysunku planu – max. 12 m od poziomu terenu do pokrycia dachu (nie dotyczy elementów inżyniersko-technologicznych i reklamowych, dla których nie ustala się ograniczeń wysokości zabudowy). Na pozostałym obszarze - max. 20,0 m od poziomu terenu do pokrycia dachu (nie dotyczy elementów inżyniersko-technologicznych i reklamowych, dla których nie ustala się ograniczeń wysokości zabudowy). Dopuszcza się podpiwniczenie. 8.2 Pow. zabudowy: Do 90% powierzchni pokrycia działki lub strefy. 8.3 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 1. 8.4 Dachy: Nie określa się. 8.5 Linie zabudowy: Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu w odległości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW 9.1 Wzdłuż napowietrznej linii energetycznej SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14m (po 7m od osi linii) – zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Istniejącą i projektowaną zabudowę należy przystosować do planowanego zagospodarowania. 9.2 Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się łączenie działek. 10.2 Dopuszcza się podział nieruchomości dla funkcji wiodącej określonej w ustaleniach ogólnych w §5 niniejszej uchwały na działki o parametrach: - powierzchnia działki: nie określa się - szerokość frontu działki: minimalna - nie określa się; maksymalna – nie określa się; - kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego: nie określa się. 10.3 Dopuszcza się regulację granic i podział terenu dla lokalizacji infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 11.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o których mowa w pkt. 7 i 10. 11.2 Obiekty budowlane powinny być lokalizowane od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 91 w odległości nie mniejszej niż 25m. 11.3 Budynki przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w strefie oddziaływania akustycznego od drogi krajowej nr 91 należy zabezpieczyć przed uciążliwością związaną z hałasem od drogi poprzez realizację obiektów akustycznych lub stosowanie materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej itp. W/w zabezpieczenia winny zapewnić dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach i normach odrębnych. Ochrona obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą krajową nr 91, należy do zadań własnych inwestora i jego zastępców prawnych. 11.4 Zakazuje się umieszczania w sąsiedztwie drogi krajowej reklam emitujących zmienne światło m.in. typu LED. W przypadku pozostałych reklam obowiązuje linia zabudowy.
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Dojazd z projektowanej drogi 01.KDLW realizowanej na warunkach określonych w karcie terenu dla drogi 01.KDLW. 12.2 W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości:

	- min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowych i produkcyjnych) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu wiejskiego. W przypadku nie zapewnienia odpowiedniej ilości wody z wodociągu wiejskiego dla potrzeb inwestycji, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego. Zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Ścieki sanitarne : Do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki technologiczne: Utylizować według przepisów szczegółowych związanych z gospodarką odpadami. Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych. Wyklucza się odprowadzenie do systemu odwodnienia drogi krajowej. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii. Energetyka: Z sieci energetycznej. Gospodarka odpadami: Odpady komunalne należy zbierać selektywnie, wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację punktów selektywnego zbierania odpadów. Odpady niebezpieczne utylizować w specjalistycznych zakładach posiadających zezwolenia na utylizację określonych rodzajów odpadów niebezpiecznych poprzez zawarcie porozumień indywidualnych. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia w sieć teletechniczną i telekomunikacyjną itp.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 1% - dla działek o numerach: 2, 4, 5, 50/1, 50/2, 50/4, 50/5. 30% - dla działek o numerach: 1, 3, 6, 48/5, 48/7, 51, 52, 53, 55, 60, 63/1, 63/6, 65, 64, 59, 62, 61, 71/1, 71/2. 0,01% - dla działek o numerach: 7, 49, 43, 45, 54.
16.	INNE USTALENIA PLANU 16.1 Należy zachować istniejące drogi dojazdowe do nieruchomości zlokalizowane w obszarze strefy 1. P,U,KS,KK. Dopuszcza się likwidację tych dróg na warunkach o których mowa w § 6 ust. 5. 16.2 Przedsięwzięcia inwestycyjne należy poprzedzić analizą w zakresie transportu towarów niebezpiecznych uwzględniając działania operacyjne w obszarze strefy oraz na trasach przewozów tych towarów.
1.	KARTA TERENU Nr 2 Wieś Zajączkowo 1/ 1412/01/12/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU P,U, ZZ Tereny zabudowy produkcyjnej, usług, rzemiosła w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
3.	Nr STREFY 2. P,U,ZZ POWIERZCHNIA ok.2,39 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Teren w części zabudowany jest istniejącą zabudową o formach współczesnych z zakresu funkcji obsługi komunikacji samochodowej. Działania inwestycyjne powinny polegać na kontynuacji i uzupełnieniu w zakresie sposobu użytkowania terenu i sposobu jego zagospodarowania.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia), ciekі wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz systemy drenarskie: 5.1.1 Istniejącą zieleń wysoką należy zachować. Wycinka drzew może nastąpić jedynie pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi. 5.1.2 Wszelkie ciekі wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i zapewnieniu nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się likwidację lub skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód i pod warunkiem uzyskania wymaganych opinii zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji. 5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.4 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20%. 5.3 Wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko takich jak:

	- składowanie i przerób odpadów w tym niebezpiecznych; - składowanie i przerób materiałów sypkich i wybuchowych (nie dotyczy instalacji grzewczych dla potrzeb właściciela terenu). 5.4 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie występują.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Wysokość zabudowy: Max. 20,0 m od poziomu terenu do pokrycia dachu (nie dotyczy elementów inżyniersko-technologicznych i reklamowych, dla których nie ustala się ograniczeń wysokości zabudowy). 8.2 Dachy: Nie określa się. 8.3 Zabudowa o funkcji towarzyszącej i obiekty małej architektury: Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp. o parametrach: wysokość zabudowy max 6m, dach dowolny. 8.4 Pow. zabudowy: Do 30% powierzchni pokrycia działki. 8.5 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,6. 8.6 Linie zabudowy: Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 6m od drogi 03.KDD,ZZ i 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW Teren położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią graficznie oznaczonym na rysunku planu. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych. Wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzyskania od Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej decyzji zwalniającej.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się łączenie działek. 10.2 Dopuszcza się podział nieruchomości dla funkcji wiodącej określonej w ustaleniach ogólnych w §5 niniejszej uchwały na działki o parametrach: - powierzchnia działki: nie określa się - szerokość frontu działki: minimalna - nie określa się; maksymalna – nie określa się; - kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego: nie określa się. 10.3 Dopuszcza się regulację granic i podział terenu dla lokalizacji infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 11.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o których mowa w pkt. 7 i 10. 11.2 Obiekty budowlane powinny być lokalizowane od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 91 w odległości nie mniejszej niż 25m. 11.3 Budynki przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w strefie oddziaływania akustycznego od drogi krajowej nr 91 należy zabezpieczyć przed uciążliwością związaną z hałasem od drogi poprzez realizację obiektów akustycznych lub stosowanie materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej itp. W/w zabezpieczenia winny zapewnić dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach i normach odrębnych. Ochrona obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą krajową nr 91, należy do zadań własnych inwestora i jego następców prawnych. 11.4 Zakazuje się umieszczania w sąsiedztwie drogi krajowej reklam emitujących zmienne światło m.in. typu LED. W przypadku pozostałych reklam obowiązuje linia zabudowy.
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Dojazd z drogi 03.KDD,ZZ. 12.2 W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowych i produkcyjnych) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu wiejskiego. Zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Ścieki sanitarne : Do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki technologiczne: Utylizować według przepisów szczegółowych związanych z gospodarką odpadami. Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych. Wyklucza się odprowadzenie do systemu odwodnienia drogi krajowej. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii.

	Energetyka: Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci. Gospodarka odpadami: Odpady komunalne należy zbierać selektywnie, wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację punktów selektywnego zbierania odpadów. Odpady niebezpieczne utylizować w specjalistycznych zakładach posiadających zezwolenia na utylizację określonych rodzajów odpadów niebezpiecznych poprzez zawarcie porozumień indywidualnych. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia w sieć teletechniczną i telekomunikacyjną itp..
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 30%.
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.
1.	KARTA TERENU Nr 3 Wieś Zajączkowo 1/ 1412/01/12/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU RM Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodnich.
3.	Nr STREFY 3. RM 4. RM 5. RM 6. RM POWIERZCHNIA ok.0,92 ha ok.1,24 ha ok.1,63 ha ok.0,49 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Teren zabudowany jest historyczną i współczesną zabudową zagrodową. Działania inwestycyjne powinny polegać na kontynuacji i uzupełnieniu w zakresie sposobu użytkowania terenu i sposobu jego zagospodarowania.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia), cieki wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz systemy drenarskie: 5.1.1 Należy ograniczyć do minimum wszelkie roboty ziemne związane z makroniwelacją terenu. 5.1.2 Istniejącą zieleń wysoką należy zachować. Ochronie podlega starodrzew komponowany wzdłuż dróg i na terenach historycznych siedlisk. Wycinka drzew może nastąpić jedynie pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi. 5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.4 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%. 5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.
6.	6.1 W obszarze znajdują się strefy ochrony archeologicznej, które podlegają ochronie, oznaczone graficznie na rysunku planu symbolami: I. Punkt osadnictwa – wczesna epoka żelaza – zlokalizowana częściowo w strefie 3.RM III. Osada otwarta – obiekt wielokulturowy - zlokalizowana częściowo w strefie 6.RM 6.2 Wszelkie działania inwestycyjne projektowane w obrębie stref ochrony archeologicznej wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej związanych z infrastrukturą techniczną.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Wysokość zabudowy: Max. 2 kondygnacje. Dopuszcza się kondygnację piwniczną. Wysokość zabudowy mieszkaniowej max. 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy. Wysokość zabudowy gospodarczej i hodowlanej – max 10,5m; nie dotyczy urządzeń związanych z technologią produkcji (np. silosy, podajniki itp.) Wysokość posadzki parteru: do 0,6 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku; dla działki nr 26/1 do 1 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. 8.2. Dachy: Dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 25°÷45°. Dla zabudowy gospodarczej i hodowlanej – nie określa się. 8.3 Pow. zabudowy: Do 30% powierzchni pokrycia działki lub strefy. 8.4 Intensywność zabudowy: Minimalna: 0,2. Maksymalna: 0,6. 8.5 Linie zabudowy: Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu: - w strefach 4.RM, 5.RM, 6.RM w odległości 6m od drogi 04.KDW; - w strefie 3.RM w odległości 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW 9.1 Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 40m (po 20m od osi linii) dla linii WN-

	110kV oraz 14m (po 7m od osi linii) dla linii SN-15kV – zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Istniejącą i projektowaną zabudowę należy przystosować do planowanego zagospodarowania. 9.2 Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się łączenie działek. 10.2 Dopuszcza się regulację granic i podział terenu dla lokalizacji infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych. 10.3 W strefie 4.RM dopuszcza się podział działek nr 25/1 i nr 26/1 na dwie działki siedliskowe o parametrach: - powierzchnia działki: nie określa się - szerokość frontu działki: minimalna - nie określa się; maksymalna – nie określa się; - kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego: nie określa się.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 11.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, o których mowa w pkt. 7 i 10 . 11.2 Dopuszcza się lokalizację max 2 budynków mieszkalnych w obrębie nieruchomości. 11.3 Obiekty budowlane powinny być lokalizowane od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 91 w odległości nie mniejszej niż 25m. 11.4 Budynki przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w strefie oddziaływania akustycznego od drogi krajowej nr 91 należy zabezpieczyć przed uciążliwością związaną z hałasem od drogi poprzez realizację obiektów akustycznych lub stosowanie materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej itp. W/w zabezpieczenia winny zapewnić dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach i normach odrębnych. Ochrona obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą krajową nr 91, należy do zadań własnych inwestora i jego zastępców prawnych. 11.5 Zakazuje się umieszczania w sąsiedztwie drogi krajowej reklam emitujących zmienne światło m.in. typu LED. W przypadku pozostałych reklam obowiązuje linia zabudowy.
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Dojazd z istniejącej drogi dojazdowej zlokalizowanej na działce nr 38. 12.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu wiejskiego. Zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Ścieki sanitarne : Do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych. Wyklucza się odprowadzenie do systemu odwodnienia drogi krajowej. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii. Energetyka: Z sieci energetycznej. Gospodarka odpadami: Odpady komunalne należy zbierać selektywnie, wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację punktów selektywnego zbierania odpadów. Odpady zielone oraz pozostałości spożywcze dopuszcza się przetwarzać w ramach prowadzonej działalności rolniczej (kompostowanie, kiszenie itp.) Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia w sieć teletechniczną i telekomunikacyjną itp..
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 0,001%
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.
1.	KARTA TERENU Nr 4 Wieś Zajączkowo 1/ 1412/01/12/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU MN _{R,P} Tereny zabudowy produkcyjnej i istniejącej zabudowy zagrodowej.
3.	Nr STREFY 7. MN _{R,P} 8. MN _{R,P} POWIERZCHNIA ok.0,71 ha ok.0,22 ha

4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Teren zabudowany jest istniejącą zabudową zagrodową docelowo ze zmianą na funkcję produkcyjną.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia) oraz systemy drenarskie: 5.1.1 Należy ograniczyć do minimum wszelkie roboty ziemne związane z makroniwelacją terenu. 5.1.2 Istniejącą zieleń wysoką należy zachować. Ochronie podlega starodrzew komponowany wzdłuż dróg i na terenach historycznych siedlisk. Wycinka drzew może nastąpić jedynie pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi. 5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.4 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%. 5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ W obszarze 7.MN _R ,P zlokalizowany jest obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony graficznie na rysunku planu, który podlega ochronie. 6.1 Ochronie podlegają historyczne, tradycyjne: bryła budynku, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka. 6.2 Dopuszcza się adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 1. 6.3 Działania inwestycyjne dotyczące elementów podlegających ochronie, o których mowa w pkt. 1, należy uzgodnić z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków. 6.4 Dopuszcza się rozbiorę obiektu zabytkowego tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Dla zabudowy mieszkaniowej: 8.1.1 Zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. 8.1.2 Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się działania inwestycyjne z zakresu remontu podnoszącego standard techniczny i użytkowy obiektów, zmiany przeznaczenia funkcji budynku (w zakresie zgodnym z ustaleniami ogólnymi w §5 ust.3. pkt.4), z dopuszczeniem nadbudowy, przebudowy oraz rozbudowy zwiększającej powierzchnię zabudowy max o 10%. 8.1.3 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: 8.1.3.1 Wysokość zabudowy: Max. 2 kondygnacje. Dopuszcza się podpiwniczenie. Wysokość zabudowy max. 10,0 m. Wysokość posadzki parteru do 0.6 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. 8.1.3.2 Dachy: Dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 25°÷45°. 8.2 Dla zabudowy innej niż mieszkaniowa istniejącego gospodarstwa rolnego: 8.2.1 Wysokość zabudowy: Max wysokość 10,5m; nie dotyczy urządzeń związanych z technologią produkcji (np.silosy, podajniki itp.) 8.2.2 Dachy: Dowolne. 8.3 Dla zabudowy produkcyjno-usługowej: 8.3.1 Wysokość zabudowy: Max. 12 m od poziomu terenu do pokrycia dachu (nie dotyczy elementów inżyniersko-technologicznych i reklamowych, dla których nie ustala się ograniczeń wysokości zabudowy). Dopuszcza się podpiwniczenie. 8.3.2 Dachy: Nie określa się. 8.4 Pow. zabudowy: Do 60% powierzchni pokrycia działki lub strefy. 8.5 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 1. 8.6 Zabudowa o funkcji towarzyszącej i obiekty małej architektury: Max wysokość zabudowy towarzyszącej - 6 m, dach dowolny.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW Nie występują.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Dopuszcza się regulację granic i podział terenu dla lokalizacji infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 11.1 Ze względu na projektowaną w otoczeniu funkcję produkcyjną nie dopuszcza się wydzielenia działek pod nową zabudowę mieszkaniową. 11.2 W obrębie 1 nieruchomości dopuszcza się lokalizację max 1 budynku mieszkalnego. 11.3 W przypadku realizacji zabudowy produkcyjnej istniejąca zabudowa mieszkaniowa może być przeznaczona jedynie dla właściciela lub zarządcy nieruchomości.
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Dojazd z istniejącej drogi dojazdowej zlokalizowanej na działce nr 54. Dopuszcza się inne zapewnienie dojazdu na zasadach

	określonych w § 6 ust. 5. 12.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu wiejskiego. Zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Ścieki sanitarne : Do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii. Energetyka: Z sieci energetycznej. Gospodarka odpadami: Odpady komunalne należy zbierać selektywnie, wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację punktów selektywnego zbierania odpadów. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia w sieć teletechniczną i telekomunikacyjną itp..
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 20%.
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.
1.	KARTA TERENU Nr 5 Wieś Zajęczkowo 1/ 1412/01/12/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU MN,ZZ Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
3.	Nr STREFY 9. MN,ZZ 10. MN,ZZ 11. MN,ZZ POWIERZCHNIA ok.0,74 ha ok.0,65 ha ok.0,22 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO W obszarze zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa lub zagrodowa. Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w punkcie 8.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia), ciekі wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz systemy drenarskie: 5.1.1 Istniejącą zieleń wysoką należy zachować. Ochronie podlega starodrzew komponowany wzdłuż dróg i na terenach historycznych siedlisk. Wycinka drzew może nastąpić jedynie pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi. 5.1.2 Wszelkie ciekі wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i zapewnieniu nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się likwidację lub skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód i pod warunkiem uzyskania wymaganych opinii zgodnie z przepisami szczegółowymi. Zabrania się groduzenia terenów rolnych przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji. 5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.4 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%. 5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie występują.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

	8.2 Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się działania inwestycyjne z zakresu remontu podnoszącego standard techniczny i użytkowy obiektów, zmiany przeznaczenia funkcji budynku (w zakresie zgodnym z ustaleniami ogólnymi w §5 ust.3. pkt.5), z dopuszczeniem nadbudowy, przebudowy oraz rozbudowy zwiększającej powierzchnię zabudowy max o 10%. 8.3 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: 8.3.1 Wysokość zabudowy: Dla zabudowy mieszkaniowej: max. 2 kondygnacje nadziemne; dopuszcza się kondygnację piwniczną; wysokość zabudowy max. 10,0 m; Dla zabudowy innej niż mieszkaniowa istniejącego gospodarstwa rolnego: max wysokość 12m (nie dotyczy urządzeń związanych z technologią produkcji np.silosy, podajniki itp.); 8.3.2 Dachy: Dla zabudowy mieszkaniowej: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 25°÷45°. Dla zabudowy innej niż mieszkaniowa istniejącego gospodarstwa rolnego: dach dowolny. 8.3.3 Zabudowa o funkcji towarzyszącej i obiekty małej architektury: Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp. o parametrach: wysokość zabudowy max 6m, dach dowolny. 8.3.4 Powierzchnia zabudowy: Do 30% powierzchni pokrycia działki lub strefy. 8.3.5 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,6. 8.3.6 Linie zabudowy: Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości 6m od drogi 03.KDD,ZZ. 8.4 Wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzyskania od Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej decyzji zwalniającej.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW 9.1 Teren położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią graficznie oznaczonym na rysunku planu. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych. 9.2 Na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów kolejowych. Obiekty narażone na ujemne oddziaływanie wynikające z sąsiedztwa z terenem kolejowym należy zabezpieczyć przed tymi uciążliwościami na koszt i staraniem inwestora.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się łączenie działek. 10.2 Dopuszcza się regulację granic i podział terenu dla lokalizacji infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych. 10.3 Ze względu na położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nie dopuszcza się wydzielenia działek pod nową zabudowę.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, o których mowa w pkt. 7 i 10 .
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Dojazd do strefy 9.MN,ZZ z istniejącej drogi dojazdowej zlokalizowanej na dz. nr 54 i z istniejącej drogi dojazdowej zlokalizowanej na dz. nr 63/4. Dopuszcza się inne zapewnienie dojazdu na zasadach określonych w § 6 ust. 5. 12.2 Dojazd do stref 10.MN,ZZ i 11.MN, ZZ z drogi 03.KDD,ZZ. 12.3 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu wiejskiego.Zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Ścieki sanitarne : Do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii. Energetyka: Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci. Gospodarka odpadami: Odpady komunalne należy zbierać selektywnie, wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację punktów selektywnego zbierania odpadów. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia w sieć teletechniczną i telekomunikacyjną itp.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 20%
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.
1.	KARTA TERENU Nr 6 Wieś Zajączkowo 1/ 1412/01/12/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU

	MW,MN,ZZ Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
3.	Nr STREFY 12. MW,MN,ZZ POWIERZCHNIA ok.1,90 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Obszar zabudowany jest istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną. Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w punkcie 8.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia), cieki wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz systemy drenarskie według niżej wymienionych zasad: 5.1.1 Istniejącą zieleń wysoką należy zachować. Ochronie podlega starodrzew komponowany wzdłuż dróg i na terenach historycznych siedlisk. Wycinka drzew może nastąpić jedynie pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi. 5.1.2 Wszelkie cieki wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i zapewnieniu nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się likwidację lub skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód i pod warunkiem uzyskania wymaganych opinii zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji. 5.1.3 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.4 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%. 5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ W obszarze zlokalizowane są dwa obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu, które podlegają ochronie. 6.1.Ochronie podlegają historyczne, tradycyjne: bryła budynku, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka. 6.2.Dopuszcza się adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 1). 6.3.Działania inwestycyjne dotyczące elementów podlegających ochronie, o których mowa w pkt. 1), należy uzgodnić z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków. 6.4.Dopuszcza się rozbiórkę obiektu zabytkowego tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY 8.1 Zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. 8.2 Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się działania inwestycyjne z zakresu remontu podnoszącego standard techniczny i użytkowy obiektów, zmiany przeznaczenia funkcji budynku (w zakresie zgodnym z ustaleniami ogólnymi w §5 ust.3 pkt.6), z dopuszczeniem nadbudowy, przebudowy oraz rozbudowy zwiększającej powierzchnię zabudowy max o 10%. 8.3 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: 8.3.1 Wysokość zabudowy: Max. 3 kondygnacje. Dopuszcza się kondygnację piwniczną. Wysokość zabudowy max. 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy 8.3.2 Dachy: Dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 25°÷45° 8.3.3 Zabudowa o funkcji towarzyszącej i obiekty małej architektury: Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp. o parametrach: wysokość zabudowy max 6m, dach dowolny. 8.3.4 Pow. zabudowy: Do 30% powierzchni pokrycia działki lub strefy. 8.3.5 Intensywność zabudowy: Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 0,6. 8.3.6 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 6m od drogi 03.KDD,ZZ. 8.4 Wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzyskania od Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej decyzji zwalniającej.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW 9.1 Teren położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią graficznie oznaczonym na rysunku planu. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych. 9.2 Na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów kolejowych. Obiekty narażone na ujemne oddziaływanie wynikające z sąsiedztwa z terenem kolejowym należy zabezpieczyć przed tymi uciążliwościami na koszt i staraniem inwestora.

10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się scalanie działek. 10.2 Dopuszcza się regulację granic i podział terenu dla lokalizacji infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych. 10.3 Ze względu na położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nie dopuszcza się wydzielania działek pod nową zabudowę.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, o których mowa w pkt. 7 i 10.
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Dojazd z drogi 03.KDD,ZZ. 12.2 W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu wiejskiego. Zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Ścieki sanitarne : Do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii. Energetyka: Z sieci energetycznej. Gospodarka odpadami: Odpady komunalne należy zbierać selektywnie, wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację punktów selektywnego zbierania odpadów. Pozostałe uzbrojenie (np. sieć teletechniczna, telekomunikacyjna itp.): Dopuszcza się budowę uzbrojenia w sieć teletechniczną i telekomunikacyjną itp.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 20%.
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.
1.	KARTA TERENU Nr 7 Wieś Zajączkowo 1/ 1412/01/12/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU R Tereny rolnicze
3.	Nr STREFY 13.R POWIERZCHNIA ok.90,91 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Teren rolny w swojej istocie stanowi wartość przyrodniczą, którą należy użytkować przestrzegając zasad z zakresu ochrony środowiska naturalnego.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia), ciekі wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne, systemy drenarskie: 5.1.1 Należy ograniczyć do niezbędnego minimum wszelkie roboty ziemne związane z makroniwelacją terenu. 5.1.2 Istniejącą zieleń wysoką należy zachować. Ochronie podlega starodrzew komponowany wzdłuż dróg. Wycinka drzew może nastąpić jedynie pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi. 5.1.3 Wszelkie ciekі wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji. 5.1.4 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.5 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów przyległych (zlokalizowanych poza strefą R), do cieków naturalnych

	(w obrębie strefy R) po ich uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach. 5.3 Dopuszcza się lokalizację obiektów inżynierskich oraz przebieg infrastruktury technicznej z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych. 5.4 W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniając: 1) wydolność środowiska naturalnego 2) odnawialność zasobów przyrodniczych 3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego 4) różnorodność, indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 6.1 W obszarze znajdują się strefy ochrony archeologicznej, które podlegają ochronie, oznaczone graficznie na rysunku planu symbolami: I. Punkt osadnictwa – wczesna epoka żelaza II. Punkt osadnictwa – wczesne średniowiecze III. Osada otwarta – obiekt wielokulturowy IV. Ślad osadnictwa – epoka brązu V. Osada otwarta – epoka brązu Wszelkie działania inwestycyjne projektowane w obrębie stref ochrony archeologicznej wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. 6.2 Część obszaru położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego w Zajączkowie wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonej graficznie na rysunku planu.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej o funkcji publicznej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji infrastruktury technicznej.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW 9.1 Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 40m (po 20m od osi linii) dla linii WN-110kV oraz 14m (po 7m od osi linii) dla linii SN-15kV – zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Istniejącą i projektowaną zabudowę należy przystosować do planowanego zagospodarowania. 9.2 Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się podział terenu rolnego, bez prawa zabudowy. 10.2 Dopuszcza się regulację granic i podział terenu dla lokalizacji infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 11.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, o których mowa w pkt. 7 i 10. 11.2 Obiekty budowlane powinny być lokalizowane od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 91 w odległości nie mniejszej niż 25m. 11.3 Zakazuje się umieszczania w sąsiedztwie drogi krajowej reklam emitujących zmienne światło m.in. typu LED. Pozostałe reklamy mogą być lokalizowane od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 91 w odległości nie mniejszej niż 25m.
12.	KOMUNIKACJA Dojazd z drogi 04.KDW oraz istniejących wydzielonych dróg gruntowych nie oznaczonych symbolami funkcyjnymi na rysunku planu. Dla działek nie posiadających bezpośredniego dojazdu do drogi publicznej należy zapewnić służebność przejazdu i przejazdu przez działki sąsiednie posiadające dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się inne zapewnienie dojazdu na zasadach określonych w § 6 ust. 5.
13.	INFRASTRUKTURA Nie dotyczy.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 0,001%
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.
1.	KARTA TERENU Nr 8 Wieś Zajączkowo 1/ 1412/01/12/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU R,WS,ZZ Tereny rolnicze, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią
3.	Nr STREFY 14.R,WS,ZZ POWIERZCHNIA ok.24,00 ha

4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Teren rolny w swojej istocie stanowi wartość przyrodniczą, którą należy użytkować przestrzegając zasad z zakresu ochrony środowiska naturalnego.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia), ciekі wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne, systemy drenarskie: 5.1.1 Należy ograniczyć do niezbędnego minimum wszelkie roboty ziemne związane z makroniwelacją terenu. 5.1.2 Istniejącą zieleń wysoką należy zachować. Ochronie podlega starodrzew komponowany wzdłuż dróg. Wycinka drzew może nastąpić jedynie pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi. 5.1.3 Wszelkie ciekі wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Zabrania się grodzenia terenów rolnych przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji. 5.1.4 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.1.5 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich. 5.2 Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów przyległych (zlokalizowanych poza strefą R,WS,ZZ), do cieków naturalnych (w obrębie strefy R,WS,ZZ) po ich uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach. 5.3 Dopuszcza się lokalizację obiektów inżynierskich oraz przebieg infrastruktury technicznej z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych. 5.4 Wszelkie inwestycje w sąsiedztwie rzeki Strugi Młyńskiej Tczew należy uzgodnić z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Gdańsku – Terenowym Oddziałem w Tczewie. 5.5 W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniając: 1) wydolność środowiska naturalnego 2) odnawialność zasobów przyrodniczych 3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego 4) różnorodność, indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej o funkcji publicznej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji infrastruktury technicznej.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW Teren położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią graficznie oznaczonym na rysunku planu. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 10.1 Dopuszcza się podział terenu rolnego, bez prawa zabudowy. 10.2 Dopuszcza się regulację granic i podział terenu dla lokalizacji infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 11.1 Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, o których mowa w pkt. 7 i 10. 11.2 Obiekty budowlane powinny być lokalizowane od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 91 w odległości nie mniejszej niż 25m. 11.3 Zakazuje się umieszczania w sąsiedztwie drogi krajowej reklam emitujących zmienne światło m.in. typu LED. Pozostałe reklamy mogą być lokalizowane od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 91 w odległości nie mniejszej niż 25m.
12.	KOMUNIKACJA Dojazd z drogi 03.KDD,ZZ oraz istniejących wydzielonych dróg gruntowych nie oznaczonych symbolami funkcyjnymi na rysunku planu. Dla działek nie posiadających bezpośredniego dojazdu do drogi publicznej należy zapewnić służebność przechodu i przejazdu przez działki sąsiednie posiadające dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się inne zapewnienie dojazdu na zasadach określonych w § 6 ust. 5.
13.	INFRASTRUKTURA Nie dotyczy.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 0,001%

16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.
1.	KARTA TERENU Nr 9 Wieś Zajączkowo 1/ 1412/01/12/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU ZL Tereny leśne
3.	Nr STREFY 15. ZL POWIERZCHNIA ok.11,26 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Teren leśny w swojej istocie stanowią wartość przyrodniczą i podlega ochronie.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO Grunty leśne należy chronić oraz pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie występują.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Nie ustala się.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji infrastruktury technicznej o funkcji publicznej (niewymagającej zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne) oraz urządzeniami i obiektami leśnymi.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW Wzdłuż napowietrznej linii energetycznej SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14m (po 7m od osi linii) – zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Istniejącą i projektowaną zabudowę należy przystosować do planowanego zagospodarowania.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie ustala się.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Nie ustala się.
12.	KOMUNIKACJA Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych i dojazdowych.
13.	INFRASTRUKTURA Nie dotyczy.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 0,001%
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.
1.	KARTA TERENU Nr 10 Wieś Zajączkowo 1/ 1412/01/12/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU KDLW Teren drogi wewnętrznej klasy lokalnej
3.	Nr STREFY 01.KDLW POWIERZCHNIA ok.4,66 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Nie dotyczy.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. 5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ W obszarze znajduje się strefa ochrony archeologicznej, oznaczona graficznie na rysunku planu symbolem VII (osada otwarta –

	młodsza epoka kamienia), która podlega ochronie. Wszelkie działania inwestycyjne projektowane w obrębie stref ochrony archeologicznej wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 7.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW 9.1 Inwestycje lokalizowane w zasięgu napowietrznych linii energetycznych należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci, zachowując obszar wyłączony z zabudowy o szerokości: 14m pod linią SN i 8m pod linią nn. 9.2 Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie dotyczy.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna- wg rysunku planu 2. parametry jezdni i chodników - zgodnie zobowiązującymi przepisami dla dróg. 3. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz budowli związanych z realizacją dróg, estakad, węzłów itp. 4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami dróg. 5. Zakazuje się umieszczania w sąsiedztwie drogi krajowej reklam emitujących zmienne światło m.in. typu LED. Pozostałe reklamy mogą być lokalizowane od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 91 w odległości nie mniejszej niż 25m.
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Droga 01.KDLW obsługuje obszar planu w powiązaniu z istniejącą drogą krajową nr 91. 12.2 Rodzaj skrzyżowania drogi 01.KDLW z drogą krajową uzależniony będzie od generowanego natężenia ruchu wynikającego ze sposobu zagospodarowania terenu 1.P,U,KS,KK (zjazdy, skrzyżowania: jednopoziomowe, wielopoziomowe, itp.). Powiązanie komunikacyjne z autostradą A1 może odbywać się z wykorzystaniem istniejących dróg publicznych lub projektowanych dróg publicznych realizowanych poza obszarem planu i poza terenami zabudowanymi. 12.3 Włączenie drogi 01.KDLW w układ komunikacyjny drogi krajowej realizować na warunkach i zasadach określonych przez Zarządcę Drogi.
13.	INFRASTRUKTURA Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Wyklucza się odprowadzenie do systemu odwodnienia drogi krajowej.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 0,001%
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.
1.	KARTA TERENU Nr 11 Wieś Zajęczkowo 1/ 1412/01/12/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU KDLW Teren drogi wewnętrznej klasy lokalnej
3.	Nr STREFY 02.KDLW POWIERZCHNIA ok.0,48 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Nie dotyczy.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. 5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie występują.

7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej liniowej o funkcji publicznej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 7.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW Wzdłuż napowietrznej linii energetycznej SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14m (po 7m od osi linii) – zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci. Istniejącą i projektowaną zabudowę należy przystosować do planowanego zagospodarowania.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie dotyczy.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna – min. 16m - wg rysunku planu 2. parametry jezdni i chodników - zgodnie z obowiązującymi przepisami dla dróg. 3. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej liniowej. 4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami dróg. 5. Zakazuje się umieszczania w sąsiedztwie drogi krajowej reklam emitujących zmienne światło m.in. typu LED. Pozostałe reklamy mogą być lokalizowane od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 91 w odległości nie mniejszej niż 25m.
12.	KOMUNIKACJA Droga lokalna wewnętrzna wchodzi w skład istniejącego i projektowanego układu dróg gminy Tczew.
13.	INFRASTRUKTURA Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Wyklucza się odprowadzenie do systemu odwodnienia drogi krajowej.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 0,001%
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.
1.	KARTA TERENU Nr 12 Wieś Zajęczkowo 1/ 1412/01/12/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU KDD,ZZ Teren drogi publicznej klasy dojazdowej, obszar szczególnego zagrożenia powodzią
3.	Nr STREFY 03.KDD,ZZ POWIERZCHNIA ok.1,33 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Nie dotyczy.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. 5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. 5.4 Starodrzew przydrożny należy w maksymalnym stopniu objąć ochroną. Dopuszcza się wycinkę pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie występują.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej liniowej o funkcji publicznej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 7.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW Teren położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią graficznie oznaczonym na rysunku planu. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z odrębnych.

10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie dotyczy.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna min.10m. – wg rysunku planu 2. parametry jezdni i chodników - zgodnie zobowiązującymi przepisami dla dróg. 3. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej 4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcą lub właścicielem drogi. 5. Dopuszcza się miejscowe zwężenia parametrów określonych w pkt. 1 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych. 6. Zakazuje się umieszczania w sąsiedztwie drogi krajowej reklam emitujących zmienne światło m.in. typu LED. Pozostałe reklamy mogą być lokalizowane od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 91 w odległości nie mniejszej niż 25m.
12.	KOMUNIKACJA Droga publiczna klasy dojazdowej wchodzi w skład istniejącego i projektowanego układu dróg gminy Tczew i jest powiązana z drogą krajową.
13.	INFRASTRUKTURA Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. Wyklucza się odprowadzenie do systemu odwodnienia drogi krajowej.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 0,001%
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.
1.	KARTA TERENU Nr 13 Wieś Zajęczkowo 1/ 1412/01/12/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU KDW Teren drogi wewnętrznej klasy dojazdowej
3.	Nr STREFY 04.KDW POWIERZCHNIA ok.0,67 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Nie dotyczy.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 5.1 Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. 5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. 5.3 Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną. 5.4 Starodrzew przydrożny należy w maksymalnym stopniu objąć ochroną. Dopuszcza się wycinkę pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów, zgodnie z przepisami szczegółowymi.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie występują.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej liniowej o funkcji publicznej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY Zakaz zabudowy z wyłączeniem realizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt. 7.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW 9.1 Inwestycje lokalizowane w zasięgu napowietrznych linii energetycznych należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci, zachowując obszar wyłączony z zabudowy o szerokości: 40m pod linią WN-110kV, 14m pod linią SN i 8m pod linią nn. 9.2 Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych SN i nn na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Nie dotyczy.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 1. szerokość w liniach rozgraniczających: - min. 10m - wg rysunku planu

	2. parametry jezdni i chodników - zgodnie zobowiązującymi przepisami dla dróg. 3. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej liniowej. 4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcą lub właścicielem drogi. 5. Dopuszcza się miejscowe zwężenia parametrów określonych w pkt. 1 na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.
12.	KOMUNIKACJA Droga wewnętrzna klasy dojazdowej wchodzi w skład istniejącego i projektowanego układu dróg gminy Tczew.
13.	INFRASTRUKTURA Wody opadowe: Do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA 0,001%
16.	INNE USTALENIA PLANU Nie występują.

Rozdział 4.

Stwierdzenie zgodności planu ze studium

§ 8. Stwierdza się, iż Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nie narusza ustaleń polityki przestrzennej Gminy określonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tczew, zatwierdzonego uchwałą Nr XLII/367/2010 z dnia 28 czerwca 2010r.

Rozdział 5.

Załączniki do uchwały

§ 9. Integralną częścią uchwały są:

- 1) Część graficzna – załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, składający się z rysunków:
 - a) Rysunek planu w skali 1:1000 – rys. Nr 1 arkusz 1
 - b) Rysunek planu w skali 1:1000 – rys. Nr 1 arkusz 2
 - c) Rysunek planu w skali 1:1000 – rys. Nr 1 arkusz 3
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

§ 10. Wejście w życie niniejszego planu miejscowego powoduje utratę mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/578/06 Rady Gminy Tczew z dnia 22 marca 2006r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi Zajączkowo, gmina Tczew, w części objętej niniejszym planem miejscowym.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Tczew

Krzysztof Jonaczyk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXII/205/2013

Rady Gminy Tczew

z dnia 5 grudnia 2013 r.

**Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
fragmentu wsi Zajączkowo i fragmentu wsi Tczewskie Łąki
oraz zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
dla obszaru na terenie wsi Zajączkowo, gmina Tczew**
(uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/578/06 Rady Gminy Tczew z dnia 22 marca 2006r.)



**Legenda
I. USTALENIA PLANU**

1. Ustalenia ogólne

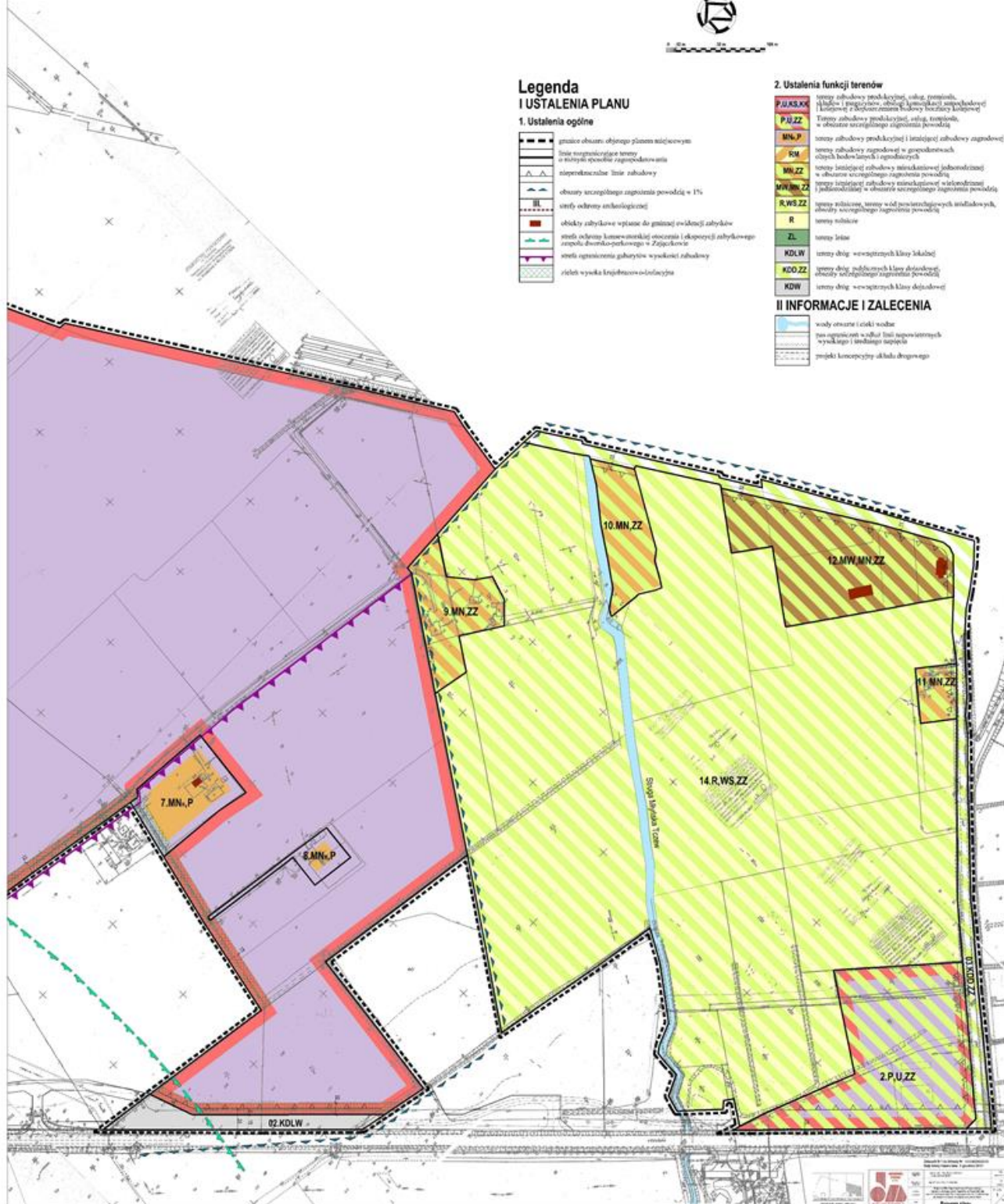
- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią w 1%
- strefy ochrony archeologicznej
- obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- strefy ochrony krajobrazu i otoczenia i ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego w Zajączkowie
- strefy ograniczenia gabarytów wysokości zabudowy
- rzutki wysoka krajobrazu i otoczenia

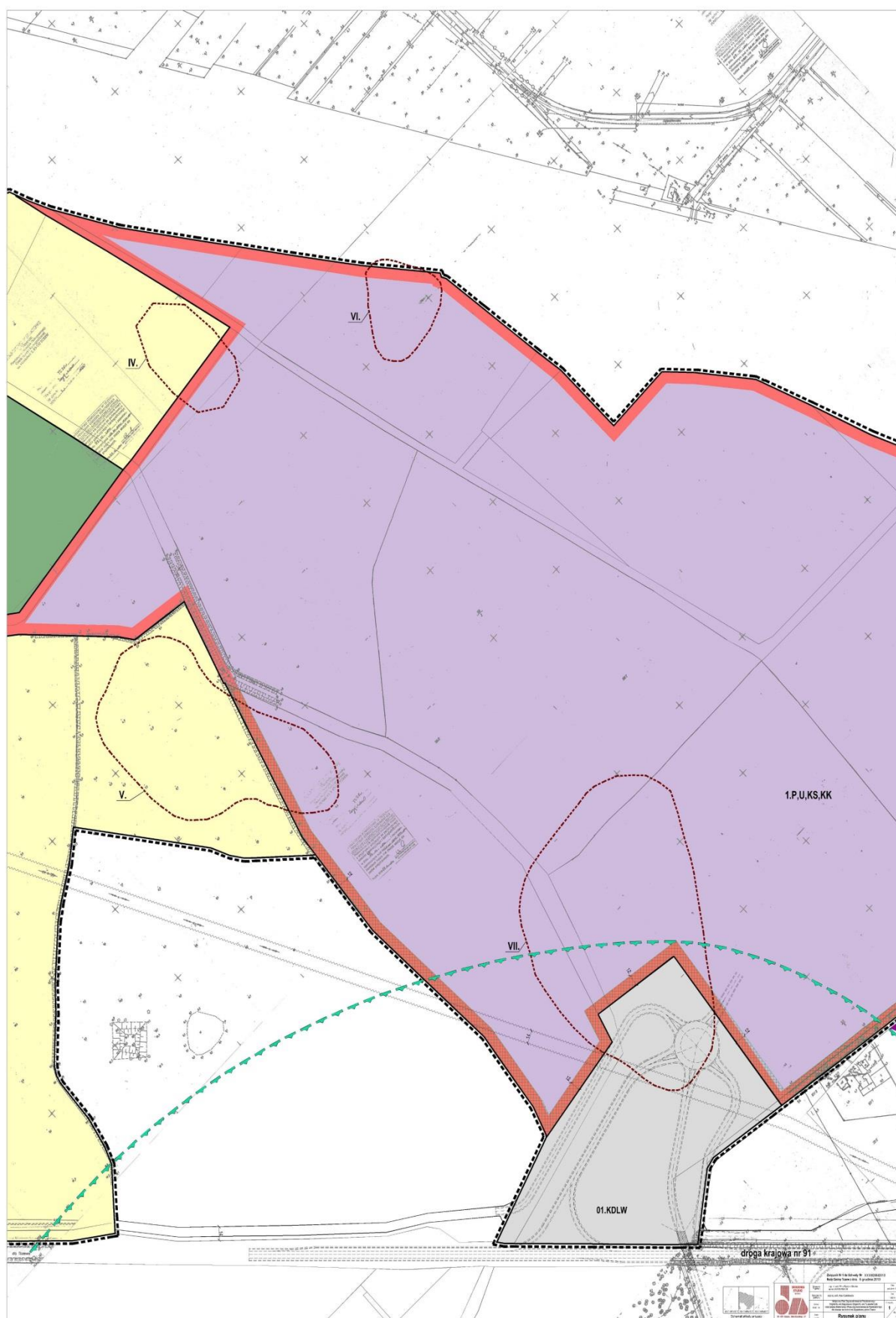
2. Ustalenia funkcji terenów

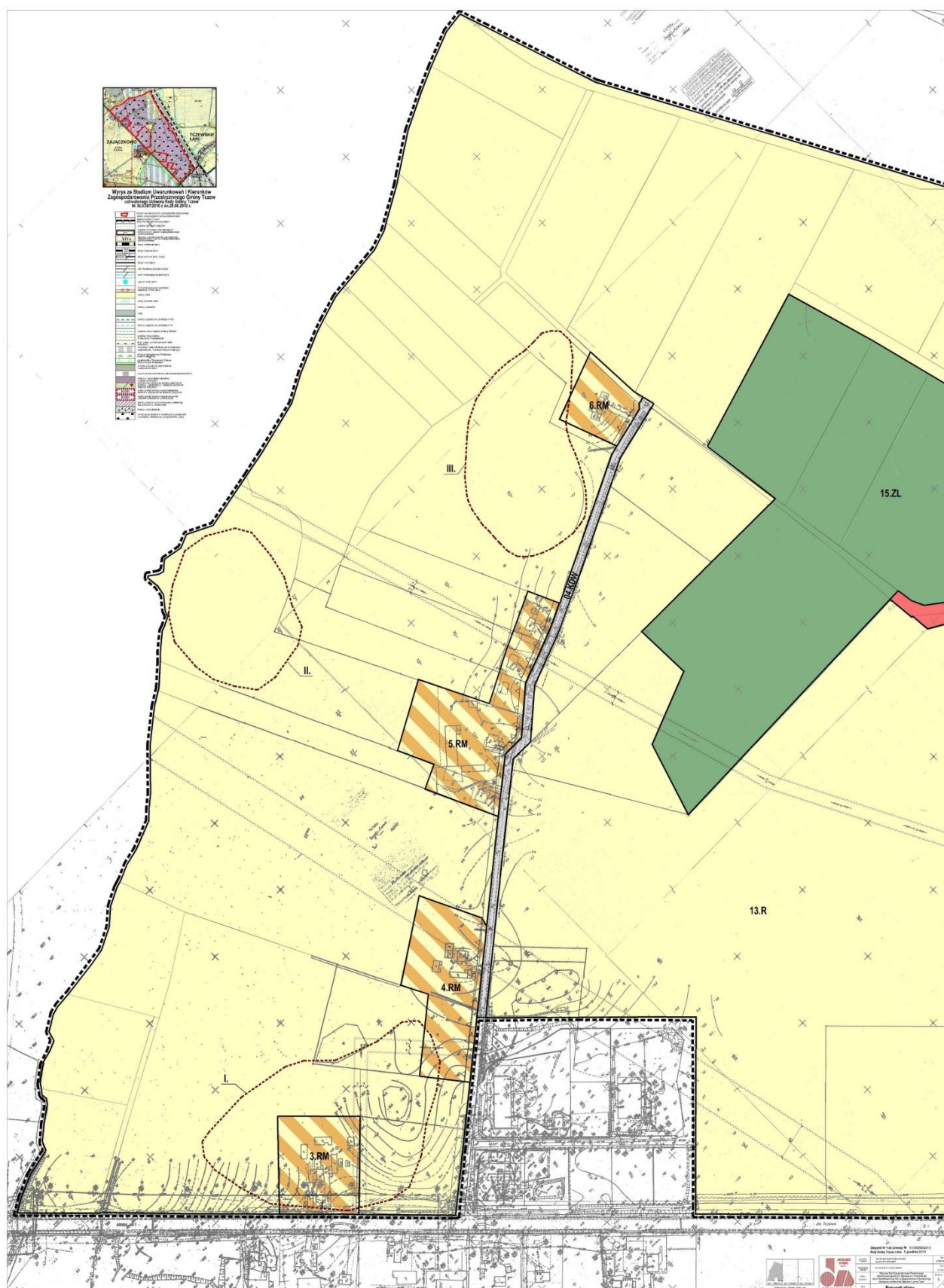
- P, UKS, KK** tereny zabudowy wielokondygnacyjnej, usług, przemysłowej, handlowej i magazynowej, obsługi komercyjnej i usługowej (w tym w tym obszarze planu zagospodarowania)
- P, U, ZZ** Tereny zabudowy produkcyjnej, usług, przemysłowej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
- MN, P** tereny zabudowy produkcyjnej i intensywnie zabudowy zagrodowej
- RM** tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach ośrodkach hodowlanych i ogrodnictwa
- MN, ZZ** tereny intensywnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
- MN, MN, ZZ** tereny intensywnie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
- R, WS, ZZ** tereny zielone, tereny wód powierzchniowych, strefy ochrony krajobrazu i otoczenia i ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego w Zajączkowie
- R** tereny rekreacyjne
- ZL** tereny leśne
- KDLW** tereny dróg - wojewódzkiej klasy drożalności
- KDO, ZZ** tereny dróg - podwyższonej klasy drożalności, obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- KDW** tereny dróg - wojewódzkiej klasy drożalności

II INFORMACJE I ZALECENIA

- wody powierzchniowe i ciekły wodny
- tereny ograniczone w odniesieniu do wysokości i średnicy napętu
- projekty koncepcyjne układu drogowego







Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/205/2013

Rady Gminy Tczew

z dnia 5 grudnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

W projekcie planu nie projektuje się nowych dróg o charakterze publicznym, nie występują tereny przeznaczone na cele publiczne gminne. Wobec powyższego skutki finansowe uchwalenia planu generalnie dotyczyć będą bieżących robót związanych z remontami infrastruktury technicznej w istniejących drogach publicznych oznaczonych w planie odrębnymi strefami. Drogi publiczne występujące w obszarze planu są drogami istniejącymi, które ze względu na fakt uchwalenia planu, byłyby przez gminę poddawane remontom i przebudowie sukcesywnie w ramach środków, którymi gmina będzie dysponowała. W przypadku obszaru objętego niniejszym planem, nakłady na przebudowę dróg publicznych gminnych są minimalne w stosunku do korzyści ekonomicznych jakie gmina będzie mogła uzyskać np. z podatków pochodzących z realizacji funkcji projektowanej w planie o charakterze bazy przeładunkowej.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/205/2013

Rady Gminy Tczew

z dnia 5 grudnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Pierwsze wyłożenie odbyło się w terminie od 24.04.2013r. do 24.05.2013r., drugie wyłożenie w terminie od 16.08.2013r. do 13.09.2013r.

1. W okresie pierwszego wyłożenia i w czasie 14 dni po upływie okresu wyłożenia wpłynęły następujące uwagi, które nie zostały uwzględnione w projekcie planu:

- 1) Uwaga z dnia 12.05.2013r., data wpływu 13.05.2013r., złożona przez właściciela działek nr 63/3, 63/1, 63/5, 63/4, dotycząca umożliwienia korzystania z dotychczasowego dojazdu do działek wnioskodawcy tj. od drogi krajowej nr 1, drogą przy blokach kolejowych wzdłuż torów do drogi o nr działki 54. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono, ponieważ obecny dojazd z którego korzysta wnioskodawca prowadzi przez teren kolejowy, który jest terenem zamkniętym i nie może być dla niego sporządzony plan miejscowy zgodnie z art.8 ust.6 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2012r. poz.647 ze zm.). W projekcie planu dojazd do nieruchomości ustalono z istniejącej drogi dojazdowej zlokalizowanej na działce nr 54 i z istniejącej drogi dojazdowej zlokalizowanej na działce nr 63/4. Ponadto projekt planu zachowuje wszystkie drogi pełniące funkcje dojazdu do nieruchomości. Projekt planu dopuszcza likwidację tych dróg jedynie w przypadku zapewnienia przez osobę prawną lub fizyczną dojazdu do tych nieruchomości w inny sposób tj. poprzez wydzielenie nowej drogi;

- 2) Uwaga z dnia 16.05.2013r., data wpływu 16.05.2013r., złożona przez właściciela działek nr 25/3 i 25/5 dotycząca przeznaczenia tych działek na cele budowlano-rzemieślnicze. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uzasadnienie: Przeznaczenie tego terenu na funkcję budowlano-rzemieślniczą wymagało zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z produkcji rolnej gdyż są to grunty III klasy. Minister decyzją GZ.tr.057-607-347/12 z dnia 19.12.2012r. nie wyraził zgody na przeznaczenie tego terenu na cele nierolnicze;

- 3) Uwaga z dnia 6.06.2013r., data wpływu 06.06.2013r. złożona przez właściciela działki nr 48/31, dotycząca przekształcenia działki nr 48/31 pod zabudowę jednorodzinną mieszkaniową. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uzasadnienie: patrz ust.1 pkt.2) niniejszego rozstrzygnięcia;

- 4) Uwaga z dnia 07.06.2013r., data wpływu 07.06.2013r., złożona przez właściciela działki nr 25/1, dotycząca przeznaczenia działki nr 25/1 pod zabudowę zagrodową i możliwość podziału działki. Uwagę uwzględniono w części.

Uzasadnienie: Część działki o pow. ok. 0,45 ha przeznaczono na tereny zabudowy zagrodowej, dla której dopuszczono podział terenu dla lokalizacji dwóch siedlisk. Pozostałą część działki o pow. ok.1,07 ha pozostawiono jako tereny rolnicze, gdyż stanowią grunty rolne chronione III klasy - patrz ust.1 pkt.2) niniejszego rozstrzygnięcia;

- 5) Uwaga z dnia 5.06.2013r., data wpływu 07.06.2013r., złożona przez właściciela działek nr 26, 40, 42/1 dotycząca niżej wymienionych zagadnień:

- a) Uwaga dotycząca dopuszczenia na terenie działek nr 26 i 42/1 oznaczonych w planie symbolem 13.R możliwości zabudowy zagrodowej. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uzasadnienie: Na działce nr 26 zlokalizowana jest już zabudowa zagrodowa. Dopuszczenie dodatkowej zabudowy zagrodowej na działce nr 26 i 42/1 skutkowałoby konfliktami wynikającymi z bliskiego sąsiedztwa różnych funkcji. W sąsiedztwie w/w działek projektuje się funkcję usługowo-produkcyjną, która stanowi strategiczną działalność w skali gminy, województwa i kraju. Stosowanie zapisów planu, które mogłyby powodować konflikty w wyniku prowadzonej działalności byłoby niezasadne z punktu widzenia interesu społecznego oraz gospodarczego w aspekcie rozwoju całego regionu;

- b) Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 26 i 42/1 pod funkcję produkcyjno-usługową oraz żądanie od władz gminy złożenia odwołania do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uzasadnienie: Odmówiono przeznaczenia działek na funkcję produkcyjno-usługową z powodów - patrz ust.1 pkt.2) niniejszego rozstrzygnięcia. Gmina nie skorzystała z formy odwołania się do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, gdyż planowana jest inwestycja strategiczna dla gminy i przedłużanie procedury na obecnym etapie, byłoby niekorzystne pod względem interesu społecznego. Rada Gminy podjęła uchwałę o przystąpieniu do zmiany studium w zakresie rozszerzenia funkcji produkcyjnej w rejonie Zajączkowa. W związku z tym próba zmiany przeznaczenia terenu na funkcję produkcyjno-usługową zostanie podjęta w późniejszym terminie. Władze Gminy rozpatrując niniejszą uwagę mają na względzie nie tylko interes właściciela terenu, ale także regionalny i gospodarczy w skali ponadlokalnej. Tym bardziej, że nie wyklucza się zmiany planu dla tego terenu po dokonaniu zmiany studium, dla której to procedury podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium;

- c) Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 40 z ziemi rolnej na las. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uzasadnienie: Teren zlokalizowany w tej części Zajączkowa przeznaczony jest w studium pod zabudowę produkcyjną i przeznaczenie fragmentu terenu pod zalesienie, który nie tworzy zwartych kompleksów leśnych byłoby niecelowe. W obecnie obowiązującym studium działka nr 40 przeznaczona jest pod zalesienie, jednak Gmina podjęła uchwałę o przystąpieniu do zmiany studium w celu przeznaczenia tego terenu na cele inwestycyjne w związku z pojawieniem się szansy inwestycji strategicznej związanej z przebiegającą w sąsiedztwie trasą kolejową. Dlatego wprowadzenie funkcji leśnej na dz. nr 40, obok projektowanej funkcji usługowo-produkcyjnej, strategicznej w skali gminy, województwa i kraju, byłoby nieuzasadnione z punktu widzenia interesu społecznego oraz gospodarczego w aspekcie rozwoju całego regionu;

- 6) Uwaga z dnia 7.06.2013r. , data wpływu 11.06.2013r. złożona przez właściciela działki nr 57/1, dotycząca zapisu w §6 pkt.5.cyt. „Wydzielone geodezyjnie drogi w strefach funkcyjnych należy zachować jeżeli pełnią dojazd do nieruchomości. Dopuszcza się likwidację tych dróg pod warunkiem zapewnienia przez inwestora dojazdu do tych nieruchomości w inny sposób (np. poprzez wydzielenie nowej drogi dojazdowej wewnętrznej, zapewnienie służebności przejazdu itp.)”. Wnioskodawca wnosi, aby plan zapewniał nieograniczony dostęp do drogi publicznej poprzez drogę gminną jaką jest działka nr 54, ponieważ jest to jedyna droga do nieruchomości wnioskodawcy. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono. Projekt planu zachowuje wszystkie drogi pełniące funkcje dojazdu do nieruchomości. Projekt planu dopuszcza likwidację tych dróg jedynie w przypadku zapewnienia przez osobę prawną lub fizyczną dojazdu do tych nieruchomości w inny sposób tj. poprzez wydzielenie nowej drogi. W rejonie drogi krajowej oraz drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr 54, projektowane jest nowe skrzyżowanie bezkolizyjne w formie ronda oraz wiaduktu nad drogą krajową. Budowa tak skomplikowanego węzła może spowodować konieczność przebudowy drogi gminnej na działce nr 54 poprzez np. włączenie jej do projektowanego ronda. W związku z tym zapis proponowany przez wnioskodawcę, iż ta droga musi zapewnić dojazd do jego działki, mógłby w konsekwencji uniemożliwić realizację węzła drogowego i zablokować realizację całej inwestycji. Umieszczony w planie zapis w brzmieniu: cyt. „Wydzielone geodezyjnie drogi w strefach funkcyjnych należy zachować jeżeli pełnią dojazd do nieruchomości. Dopuszcza się likwidację tych dróg pod warunkiem zapewnienia przez inwestora dojazdu do tych nieruchomości w inny sposób (np. poprzez wydzielenie nowej drogi dojazdowej wewnętrznej, zapewnienie służebności przejazdu itp.)” k.c., w pełni zabezpiecza interes wnioskodawcy w zakresie zapewnienia dojazdu do drogi publicznej.

2. W okresie drugiego wyłożenia i w czasie 14 dni po upływie okresu wyłożenia wpłynęły następujące uwagi, które nie zostały uwzględnione w projekcie planu:

- 1) Uwaga z dnia 20.09.2013r., data wpływu 23.09.2013r. złożona przez właściciela działki nr 25/3 i 25/5, dotycząca przeznaczenie tych działek ich na funkcję rzemieślniczo-budowlaną. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uzasadnienie: patrz ust.1 pkt.2) niniejszego rozstrzygnięcia;

- 2) Uwaga z dnia 23.09.2013r., data wpływu 23.09.2013r. Wnioskodawca złożył cztery uwagi, z których jedną uwagę uwzględniono. Nie uwzględniono uwag dotyczących niżej wymienionych zagadnień:

- a) Uwaga dotycząca dopuszczenia na terenie działek od nr 26/2 do nr 26/19 i na działce nr 42/1, oznaczonych w planie symbolem 13.R możliwości zabudowy zagrodowej.

Uzasadnienie: Uwagi w zakresie dopuszczenia na działkach od nr 26/2 do nr 26/19 będących wynikiem podziału działki nr 26, zabudowy zagrodowej nie uwzględniono, ponieważ w granicach działki nr 26/1 (przed podziałem stanowiącej część działki nr 26) jest już zlokalizowana zabudowa zagrodowa.

Uzasadnienie do uwagi w zakresie dopuszczenia na terenie działki nr 42/1 zabudowy zagrodowej – patrz ust.1 pkt. 5) lit. a) niniejszego rozstrzygnięcia;

- b) Uwaga dotycząca przeznaczenia działek od nr 26/1 do nr 26/19 i działki nr 42/1 na funkcję produkcyjno-usługową oraz żądanie od władz gminy złożenia odwołania do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uzasadnienie: patrz ust.1 pkt. 5) lit. b) niniejszego rozstrzygnięcia;

- c) Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 40 oznaczonej w planie symbolem 13.R z ziemi rolnej na las.

Uzasadnienie: patrz ust.1 pkt. 5) lit. c) niniejszego rozstrzygnięcia;

- d) Uwaga dotycząca wykreślenia z karty terenu nr 4 dotyczącej strefy 4.RM zapisu w brzmieniu cyt. „Ochrona obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z drogą krajową nr 91, należy do zadań własnych inwestora i jego zastępców prawnych”. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono, ponieważ zapis ten wynika z wniosku złożonego do planu przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad (pismo GDDKiA-O/Gd-Z-3rh-439/005/dk91/2012 z dn. 11.01.2012r.).

- 3) Uwaga z dnia 1.08.2013r., data wpływu 5.08.2013r., złożona przez właściciela działek nr 74/2 i 76, dotycząca usunięcia z ustaleń planu terenu zalewowego z obszaru działek nr 74/2 i 76. Uwaga wpłynęła do Urzędu Gminy po upływie terminu składania uwag w procedurze pierwszego wyłożenia. Pismem nr UAN.6723.3.2013 z dnia 19.08.2013r. skierowanym do wnioskodawcy, Urząd Gminy potraktował tę uwagę jako uwagę złożoną w procedurze drugiego wyłożenia projektu planu. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono, gdyż przedmiotowy teren położony jest na terenie zagrożonym występowaniem wód powodziowych od rzeki Wisły o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, który został określony przez Regionalny zarząd

Gospodarki Wodnej w Gdańsku w opracowaniu pt. „Studium Wyznaczające Obszary Bezpośredniego Zagrożenia Powodzią dla rzeki Wisły opracowane w 2005r.; Zgodnie z art. 17 pkt. 6) lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu uzgadnia się z organami właściwymi do uzgadniania na podstawie przepisów odrębnych, tym przypadku zgodnie art. 4a ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005r. nr 239, poz. 2019 ze zm.) plan miejscowy wymaga uzgodnienia z właściwym Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki wodnej m.in. w zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Zatem uwzględnienie w projekcie planu uwagi skutkowałoby odmową uzgodnienia przez RZGW. W świetle wyżej wymienionych przepisów prawnych, uwagę należało odrzucić.

- 4) Uwaga z dnia 1.10.2013r., data wpływu 1.10.2013r. złożona przez właściciela działek nr 74/2 i 76, dotycząca usunięcia z ustaleń planu terenu zalewowego z obszaru działek nr 74/2 i 76. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uzasadnienie: patrz ust.2 pkt.3) niniejszego rozstrzygnięcia.